PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : La construction de maisons individuelles et de maisons en rangée reprend, mais demeure inférieure aux moyennes à long terme

4 Marché de la revente : Les ventes d'habitations ralentiront durant la période considérée

4 Aperçu de la conjoncture économique : Le nombre d'emplois se stabilisera durant la période visée par les prévisions

5 Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera légèrement

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Tendances du marché

6 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

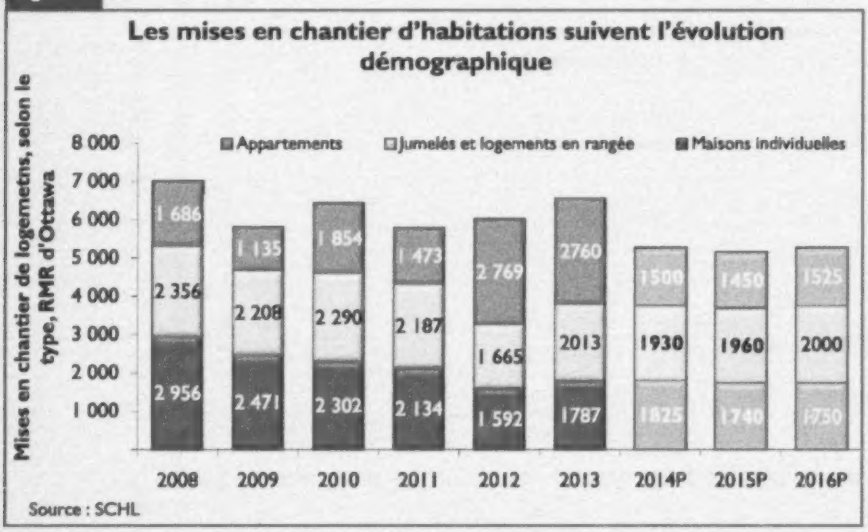
8 Resumé des prévisions

Faits saillants

- Les ventes MLS® diminueront encore en 2015 dans la RMR d'Ottawa.
- La croissance des prix MLS® suivra le rythme de l'inflation, l'offre et la demande demeurant équilibrées.
- Les mises en chantier d'habitations se replieront un peu en 2015.
- Les copropriétés neuves s'ajoutant au parc locatif feront monter le taux d'inoccupation des appartements bâtis expressément pour être loués.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations suivent l'évolution démographique



Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : La construction de maisons individuelles et de maisons en rangée reprend, mais demeure inférieure aux moyennes à long terme

Figure 2

Source : ACI; SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immueble.

Les prévisions indiquent qu'après la baisse de cette année, les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, se replieront de 2 % en 2015. Ce sont les appartements en copropriété[2] qui seront à l'avant-plan de ce recul durant la période visée par les prévisions, car le marché absorbe graduellement les appartements achevés encore invendus. Par conséquent, il devrait se commencer 1 000 unités en copropriété de moins cette année, ce qui est près de la moitié du chiffre de 2013; une baisse modeste de 3 % viendra s'ajouter en 2015.

Les mises en chantier suivront une pente descendante tout au long de 2015, car la montée graduelle des taux d'intérêt refroidira le marché et modérera le désir des constructeurs d'amorcer de nouveaux projets. En 2016, l'amélioration de la conjoncture économique fera croître très légèrement les mises en chantier d'habitations.

Le niveau d'activité variera quelque peu selon le type de logement. Cette année, le nombre de maisons individuelles et de maisons en rangée commencées devrait dépasser celui de 2013. En 2015, toutefois, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront vraisemblablement pour rétablir l'équilibre, vu leur nombre élevé en 2014. En revanche, les maisons en rangée afficheront une modeste augmentation durant les deux prochaines années.

Pour les neuf premiers mois de 2014, la proportion moyenne de maisons individuelles achevées et non écoulées a été de 5,0 %, contre 2,9 % pour les trois années précédentes. Le nombre d'unités en construction pour cette période s'élève à 1 115, ce qui assurera un nombre suffisant de logements achevés à écouler l'an prochain. Cela dit, les maisons individuelles achevées sont à un creux historique (conséquence des niveaux historiquement bas des mises en chantier).

La construction de maisons individuelles a eu lieu, en majeure partie, en banlieue. En effet, les terrains moins chers de ces secteurs attirent les constructeurs soucieux de réduire leurs coûts et de répondre à la demande de logements individuels plus abordables, et cette tendance à s'éloigner toujours plus du centre-ville d'Ottawa devrait se poursuivre. Outre le fait que les travailleurs dans le groupe des 45-64 ans, où se recrutent les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, sont nombreux, cet éloignement du noyau urbain a stimulé les mises en chantier de maisons individuelles, dont le niveau était descendu très bas à cause de la crise financière mondiale.

L'amélioration de l'emploi dans la RMR pour les acheteurs de logements d'un cran supérieur a aidé à soutenir la demande de logements individuels. Cela ne fera toutefois pas regagner aux maisons individuelles la part de marché qu'elles ont perdue ces dernières années. En effet, la préférence des acheteurs se déplace

[2] Au cours des cinq dernières années, les appartements en copropriété ont représenté plus de 80 % des appartements mis en chantier.

lentement vers d'autres types d'habitations et, dans une conjoncture économique incertaine, l'abordabilité demeure le critère le plus important des décisions d'achat.

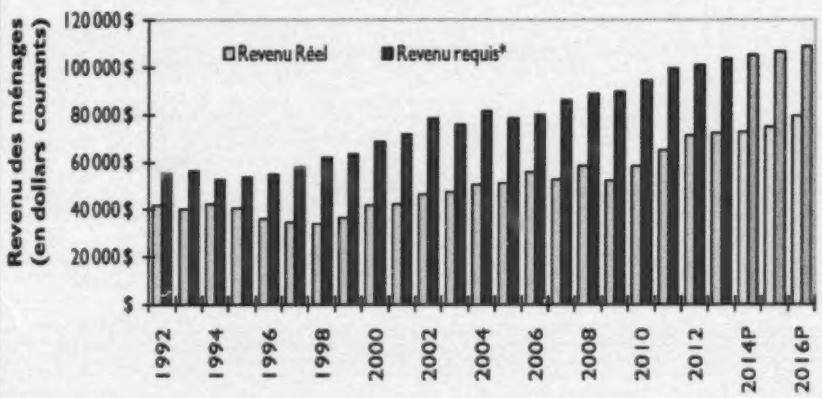
Moins chères que les maisons individuelles et plus grandes que les appartements, les maisons en rangée sont de plus en plus populaires; il faut donc s'attendre à ce qu'il s'en construise un nombre croissant dans la RMR en 2015 et 2016. Pour les neuf premiers mois de 2014, leur prix était, en moyenne, de 32 % inférieur à celui des maisons individuelles et, comparées à la copropriété de superficie moyenne, elles coûtaient seulement 3 % de plus tout en offrant une superficie de 830 pieds carrés supérieure, ce qui est attrayant pour certains acheteurs.

En outre, les maisons en rangée s'écoulent plus rapidement que les appartements en copropriété. La proportion d'unités achevées mais non écoulées dans cette catégorie est en moyenne de 6 % pour les neuf premiers mois de l'année, alors que ce pourcentage est beaucoup plus élevé dans le cas des copropriétés. Les maisons en rangée remplissent le vide créé sur le marché par la diminution du nombre de maisons individuelles. Au cours de la période visée par les prévisions, la conjoncture de l'emploi restera morose pour le g oupe des 25-44 ans, candidats habituels à l'accession à la propriété, mais les logements en rangée conserveront une part de marché importante, car ils constituent un choix plus abordable pour un premier achat.

Les constructeurs répondent aux signaux que leur envoie le marché de la RMR et rééquilibrent leur activité pour réduire les stocks. À la fin du troisième trimestre de cette année, plus de 3 000 appartements en copropriété étaient en construction. Tandis que le stock diminuera, de grands ensembles devraient être commencés en 2016, ce qui fera de nouveau augmenter les mises en chantier d'appartements. Pour les neuf premiers mois de 2014, la proportion d'appartements en copropriété achevés mais non écoulés s'élève à 16 %. Si ce pourcentage est inférieur

Figure 3

Indicateur de l'abordabilité des logements pour propriétaire-

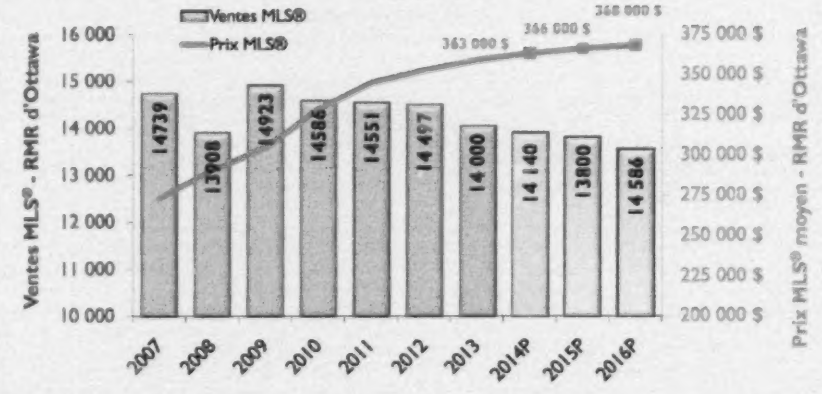


Source: SCHL, Statistique Canada et ACI.

* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul des charges de remboursement hypothécaire se fonde sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché des prêts de cinq ans et la plus longue période d'amortissement possible.

Figure 4

La croissance des prix sera tout juste inférieure au taux d'inflation



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)
Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

au pic de 20 % atteint l'an passé, il reste néanmoins assez élevé, signe que le marché est peu favorable à un accroissement de l'offre.

En 2015, l'emploi progressera d'à peine 0,8 %, mais le revenu augmentera plus vite que l'inflation, ce qui soutiendra la demande de logements neufs. La rémunération hebdomadaire moyenne croît à un bon rythme à Ottawa, soit 2 %, ce qui augure bien pour la demande d'habitations. En outre, si l'emploi dans l'administration publique s'est replié par rapport à l'année précédente, le secteur des services se redresse; certains des postes, en particulier dans le domaine des technologies de l'information, sont bien rémunérés.

Marché de la revente : Les ventes d'habitations ralentiront durant la période considérée

Selon les prévisions, les ventes de logements existants dans la RMR d'Ottawa termineront l'année 1,1 % moins nombreuses qu'en 2013. Lente au début de 2014, l'activité s'est accélérée à mesure que les mois passaient. Au troisième trimestre, sous l'effet d'une hausse des ventes de maisons individuelles, le nombre désaisonnalisé des transactions a dépassé de 4,2 % celui des trois mois précédents. Un ralentissement est à prévoir au cours des prochains trimestres et, en conséquence, une baisse des ventes en 2015 et 2016.

C'est la montée graduelle des taux d'intérêt qui devrait tempérer l'activité sur le marché de la revente au cours de la période visée par les prévisions. Toutefois, un écart considérable de 27 % entre le prix des maisons individuelles neuves et celui des unités existantes fera en sorte que celles-ci continueront d'attirer les acheteurs. En outre, le revenu des ménages demeure élevé à Ottawa par rapport à d'autres RMR, ce qui stimule la demande de maisons individuelles. Enfin, les personnes du groupe des 45-64 ans ont des revenus supérieurs à celles des autres groupes d'âge, et certaines d'entre elles veulent des maisons individuelles.

Du côté de l'offre, le nombre désaisonnalisé d'inscriptions à la fin du troisième trimestre ne dépassait que de 0,4 % celui du trimestre précédent. Toutefois, à la fin de l'année, le total des inscriptions devrait être de près de 2 % plus élevé que celui de 2013. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) continuera de refléter un marché équilibré[3]. Cependant, étant donné que les ventes poursuivront leur baisse et que les inscriptions continueront d'augmenter plus rapidement durant les deux prochaines années, le RVNI reculera un peu : il passera de 46 en 2014 à 45 en 2015, puis à 43 en 2016.

Dans l'ensemble, les ventes et les inscriptions devraient continuer d'évoluer de concert dans la RMR l'an prochain, de sorte que les prix croîtront, bien qu'à un rythme inférieur à l'inflation. L'abordabilité restera à peu près inchangée en 2015 et 2016. Certes, la croissance des revenus dépassera un peu celle des prix, mais, comme les taux hypothécaires devraient eux aussi monter vers la fin de 2015, à l'instar des taux d'intérêt, le rapport entre le revenu requis et le revenu réel nécessaire pour accéder à la propriété demeurera constant.

L'évolution du prix des logements variera selon le type. Le prix des maisons individuelles[4] sur le marché de la revente continuera de soutenir la croissance du prix moyen global et de compenser une partie des baisses subies par d'autres types d'habitations. Jusqu'ici, cette année, une proportion grandissante des transactions s'est conclue au-dessus du prix moyen, ce qui explique une part de l'augmentation des prix.

À l'échelle des sous-marchés, c'est dans le secteur d'Ottawa-Ouest (qui comprend le secteur ouest d'Ottawa ainsi que Nepean, Kanata et Stittsville) que se trouve la plus forte proportion de ventes de logements existants, soit 39 %. Le secteur d'Ottawa-Est vient loin derrière, bien qu'Orléans, dans la banlieue est de la RMR, affiche à elle seule le plus haut pourcentage de transactions pour les neuf premiers mois de 2014, à savoir 17 %. Au cours de la période visée par les prévisions, le secteur d'Ottawa-Ouest maintiendra sa domination, aussi bien dans le marché du neuf que dans celui de l'existant, car la demande de logements y est soutenue par une croissance démographique plus élevée que dans d'autres secteurs de la RMR.

Aperçu de la conjoncture économique : Le nombre d'emplois se stabilisera durant la période visée par les prévisions

L'économie de la région créera 4 000 emplois l'an prochain, ce qui

[3] La fourchette de référence d'un marché équilibré se situe entre 40 et 60 %, c'est-à-dire que l'offre suit étroitement la demande.

[4] Les maisons individuelles représentent 58% du marché pour la période allant de janvier à septembre.

représente une croissance plutôt faible, de 0,8 %. La conjoncture économique globale s'améliorant, un regain de vigueur est attendu en 2016 avec la création de 7 000 postes. Pour la période allant de janvier à la fin septembre, le niveau de l'emploi est resté au même point que l'an dernier, des gains ayant été réalisés ces derniers mois dans différentes branches d'activité.

Le secteur de l'administration publique, dans lequel travaille 20 % de la population active d'Ottawa, a connu une légère expansion récemment, mais la création d'emplois y demeure modeste, et il est peu probable que le nombre d'embauches retourne aux pics atteints précédemment. L'augmentation des emplois dans le secteur des services a partiellement amorti les baisses enregistrées dans celui de l'administration publique.

Selon les prévisions, le taux de chômage enregistrera une légère hausse en 2015 et atteindra 7,0 %, puis diminuera un peu en 2016, la croissance de l'emploi dépassant celle de la population active. Comme le nombre de demandeurs d'emploi augmentera davantage en 2015, la progression du salaire moyen sera plus modeste. La rémunération hebdomadaire moyenne devrait s'accroître en 2016 sous l'effet d'une amélioration de la situation économique générale.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera légèrement

Sous l'effet d'une amélioration de la conjoncture de l'emploi, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait monter à 3,4 % en 2015, avant de connaître un léger repli et de s'établir à 3,0 % en 2016. Du côté de l'offre, 565 nouveaux appartements destinés à la location sont venus grossir le parc locatif depuis le début de 2014, ce qui aura une incidence sur le taux d'inoccupation. Les appartements en copropriété offerts en location sur le marché secondaire contribueront aussi à hausser le taux d'inoccupation sur le marché locatif traditionnel. En 2013, 24 % des appartements en copropriété étaient mis en location. Si cette proportion se maintient durant la période à l'étude, le nombre record d'appartements en copropriété achevés qui arriveront sur le marché exercera aussi des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

La faiblesse de l'emploi chez les 25-44 ans tirera le taux d'inoccupation vers le bas, car les locataires de ce groupe d'âge remettront à plus tard la décision d'accéder à la propriété. Une pression en sens opposé sera exercée par les jeunes de 18-24 ans qui décideront d'habiter plus longtemps chez leurs parents plutôt que de louer un logement, bien que ces jeunes locataires soient moins nombreux que les plus âgés. En outre, une légère augmentation de l'immigration amènera de nouveaux locataires dans la RMR d'Ottawa, qui feront contrepoids aux jeunes adultes continuant d'habiter chez leurs parents. Globalement, la demande locative demeurera stable.

La demande de logements locatifs restera ferme pendant la période considérée, mais l'accroissement de l'offre se traduira par une hausse graduelle du loyer moyen, au rythme de l'inflation, pour chacune des années. Le loyer moyen devrait monter de 1,8 % en 2015 et de 0,9 % en 2016.

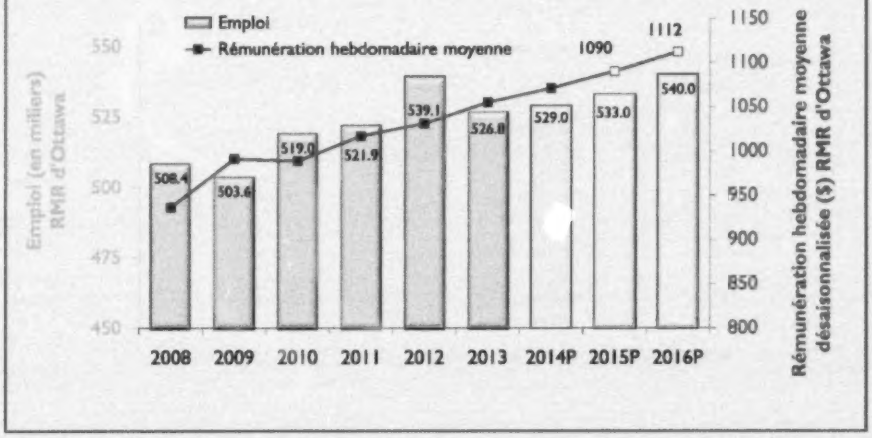
Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires,

Figure 5

La croissance de l'emploi sera stable



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2014	3,14
	Changement de 2013 T3	0,00
	2014 (P)	3,00 - 3,25
	2015 (P)	3,20 - 4,00
	2016 (P)	3,70 - 4,60
5 ans	T3 2014	4,79
	Changement de 2013 T3	-0,48
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00
	2016 (P)	5,55 - 6,45

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Nota: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2014

Tendances du marché

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront à leurs creux historiques durant la période visée par les prévisions et soutiendront ainsi la demande de logements. Ils pourraient se mettre à monter vers le milieu de 2015, ce qui influerait légèrement sur l'abordabilité et pèserait sur le budget des ménages.
Emploi	Le nombre d'emplois s'accroîtra un peu en 2015 dans la RMR d'Ottawa, sous l'effet d'une amélioration de la conjoncture économique et de la diminution des compressions dans le secteur public.
Revenu	La croissance du revenu dépassera celle de l'inflation en 2015, puis s'accélérera en 2016.
Population	L'augmentation continue de la population, combinée avec un solde migratoire positif, soutiendra la demande d'habitations.
Marché de la revente	L'activité devrait ralentir dans le marché de la revente au cours de la période considérée, car les taux d'intérêt se mettront à monter en 2015 et pèseront sur la demande de logements.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les prévisions font état d'une croissance modérée à court terme et d'un ralentissement à moyen terme pour le secteur canadien de l'habitation, mais certains risques pourraient les infirmer. D'abord, il y a des signes d'une offre excédentaire à court terme dans certains marchés de l'habitation, en particulier dans le segment des logements collectifs. En second lieu, les niveaux d'endettement des ménages, même s'ils se stabilisent, demeurent élevés en regard des normes historiques.
- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut aussi tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient se répercuter sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux d'intérêt débiteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- Un certain nombre de risques géopolitiques et économiques mondiaux menacent l'économie de plusieurs pays. Il y a des risques de ralentissement en Chine, qui engendrent une incertitude quant à la stabilité du secteur bancaire de ce pays. De plus, dans la zone euro, la faiblesse persistante de l'inflation et des perspectives de croissance peu reluisantes suscitent des craintes de déflation. Au Japon, les récentes hausses des taxes de vente ont entraîné une réduction de la croissance économique plus importante que prévu. Enfin, les répercussions que les tensions

géopolitiques renouvelées au Moyen-Orient pourraient avoir sur les marchés mondiaux, notamment sur les produits de base, sont préoccupantes.

- Les prévisions de la croissance américaine, décevante au premier trimestre de 2014, ont été revues à la hausse, mais l'incertitude demeure quant à la vigueur de la reprise après la récession qu'ont connue les États-Unis. Une croissance économique moins forte que prévu aux États-Unis pourrait nuire à la performance économique du Canada, en particulier à ses exportations. Les exportations canadiennes donnent des signes de reprise, mais la vigueur de cette dernière est incertaine et la progression pourrait prendre plus de temps que prévu.
- Les récents mouvements à la hausse des prix à la consommation au Canada pourraient donner lieu à des pressions incitant à majorer les taux d'intérêt plus tôt que prévu, ce qui ferait probablement monter les taux hypothécaires. Selon la Banque du Canada, toutefois, ces mouvements à la hausse ne sont que temporaires et reflètent essentiellement la faiblesse du dollar canadien. Quoi qu'il en soit, la Banque du Canada estime, dans sa Revue du système financier de juin 2014, que toute correction importante des prix des habitations nécessiterait un événement qui se répercute sur le marché et entraîne une baisse des revenus des ménages et une augmentation du chômage. Selon les prévisions, une remontée graduelle des taux hypothécaires n'aurait pas en elle-même de répercussions importantes sur la demande de logements.
- L'endettement des ménages canadiens, compte tenu de leurs revenus, peut les rendre vulnérables à certains chocs défavorables.

Résumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	2 134	1 592	1 787	1 825	2,1	1 740	-4,7	1 750	0,6
Logements collectifs	3 660	4 434	4 773	3 430	-28,1	3 410	-0,6	3 525	3,4
Jumelés	361	286	398	300	-24,6	310	3,3	330	6,5
Maisons en rangée	1 826	1 379	1 615	1 630	0,9	1 650	1,2	1 670	1,2
Appartements	1 473	2 769	2 760	1 500	-45,7	1 450	-3,3	1 525	5,2
Tous types de logement confondus	5 794	6 026	6 560	5 255	-19,9	5 150	-2,0	5 275	2,4
Prix moyen ($)									
Logements individuels	478 292	482 586	490 733	512 000	4,3	519 000	1,4	524 000	1,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	455 990	461 900	466 900	475 000	1,7	480 000	1,1	485 000	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,0	2,6	0,4	0,4	-	2,0	-	1,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 551	14 497	14 049	13 900	-1,1	13 800	-0,7	13 550	-1,8
Nouvelles inscriptions MLS®	25 949	28 332	29 876	30 445	1,9	30 935	1,6	31 525	1,9
Inscriptions en vigueur MLS®	4 234	5 348	6 612	7 300	10,4	7 445	2,0	7 600	2,1
Prix MLS® moyen ($)	344 791	352 610	358 876	363 000	1,1	366 000	0,8	368 000	0,5
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	2,5	2,9	3,2	0,3	3,4	0,2	3,0	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 086	1 115	1 132	1 140	0,7	1 160	1,8	1 170	0,9
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	521 900	539 100	526 800	529 000	0,4	533 000	0,8	540 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	0,6	3,3	-2,3	0,4	-	0,8	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	5,6	6,2	6,3	6,9	-	7,0	-	6,8	-
Migration nette	13 020	9 922	7 787	8 000	2,7	8 500	6,3	8 500	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLSB), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

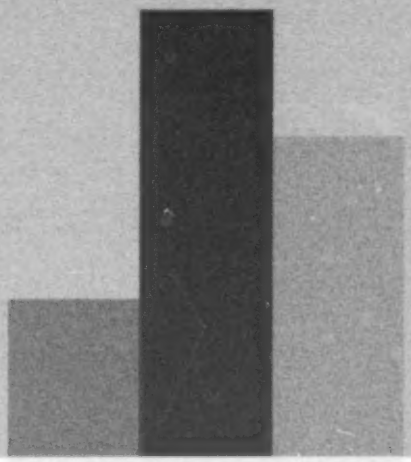
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, e. beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64313_2014_B02